

Verslag bijeenkomst Regiekamer d.d. 6 oktober 2014 (week 41 2014)

LOCATIE: KAMER Smele 9:30 – 10:30 uur

Uitgenodigd:

Angelique Franssen (voorzitter), Jos Stevens (secretaris), Martin Peeters, Anne-Fleur Dijkstra, Liesbeth Fassaert

Regisseur: Marieke Niesink

Aanwezig: Angelique Franssen (voorzitter), Jos Stevens (secretaris), Martin Peeters, Anne-Fleur Dijkstra, Marieke Niesink

1. Tweede behandeling regiekamer (n.a.v. advies Gelders Genootschap d.d. 22-09-2014 inzake rapport “Excellente woning Milsbeek, landschappelijke inpassing” van juli 2014, MTD Landschapsarchitecten)

Initiatief 1
Squit-XO zaaknummer: 2012-0948 Verzoek om medewerking aan de bouw van een XXL woning op een perceel gelegen aan de Smelenweg (ong. naast Rijksweg 15) te Milsbeek.
Regiekameradvies
RK 06-10-2014: GO onder voorwaarden De Regiekamer concludeert n.a.v. het advies van het Gelders Genootschap (Ruimtelijke Kwaliteit) d.d. 22-09-2014 dat met het rapport “Excellente woning Milsbeek, landschappelijke inpassing” (juli 2014, MTD Landschapsarchitecten) een voldoende uitgewerkt programma van uitgangspunten en randvoorwaarden voor excellent wonen op de locatie aan de Smelenweg wordt geschetst, althans voor wat betreft de landschappelijke inpassing, de situering en oriëntatie van de woning. De verdere uitwerking – inrichtingsplan, vormgeving van de buitenruimte, architectuur en uitwerking van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu – vragen nog nadere aandacht. Vanuit het gemeentelijk beleidsveld ‘Natuur en landschap’ kan met dit advies worden ingestemd waarbij wordt opgemerkt dat In de verdere uitwerking voor het onderdeel ‘Natuur en landschap’ nog benodigd zijn: - een flora- en faunaonderzoek; - een voortoets N2000 (mag ook onderdeel (gebiedsbescherming) in FF-onderzoek zijn); - een landschappelijke inpassing, mogelijk inclusief meerwaarde in kader GKM; - een compensatieplan in kader van Boswet (de Boswet geeft aan dat dit verplicht deel moet uitmaken van het plan). Voor zover kan de Regiekamer na heroverweging van haar eerdere negatieve advies van 10-01-2013 dan ook in positieve zin met betrekking tot de XXL-woning adviseren. De Regiekamer heeft haar eerdere advies van 10-01-2013 echter ook gebaseerd op basis van de ambtelijke adviezen vanuit de beleidsvelden ‘Volkshuisvesting’ en ‘Milieu (aspect geluidhinder wegverkeer)’. Voor wat betreft het beleidsveld ‘Volkshuisvesting’ ziet de Regiekamer geen mogelijkheid om het eerdere negatieve advies te heroverwegen, omdat de portefeuillehouder in haar standpunt van 23-01-2013 het aspect ‘Volkshuisvesting’ niet verder heeft meegenomen in de gevraagde second opinion en enkel nadere onderzoeken verlangde op het terrein van ‘Ruimtelijke Kwaliteit’ en ‘Milieu, geluid wegverkeer’ om afhankelijk van de resultaten van deze twee onderzoeken een breder gefundeerd standpunt te kunnen innemen. Voor wat betreft het beleidsveld ‘Milieu (aspect geluidhinder wegverkeer)’ kan de Regiekamer

concluderen dat uit akoestisch onderzoek moet blijken of er meer geluid dan de voorkeurswaarde op de nieuwe woning komt. In geval van overschrijding van de voorkeurswaarde, zal een procedure hogere grenswaarden moeten worden doorlopen. Ontheffing hogere grenswaarden lijkt in onderhavig geval mogelijk, omdat inmiddels (1,5 jaar later) met de bouw van de woning een open plaats tussen bestaande bebouwing wordt ingevuld.

De Regiekamer adviseert derhalve n.a.v. vorenstaande overwegingen om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het plan voor de XXL-woning. Voorwaarden zijn dan gelegen in:

- Het rapport betreffende de landschappelijke inpassing van de XXL-woning dient verder te worden uitgewerkt voor wat betreft inrichtingsplan, vormgeving van de buitenruimte en architectuur/beeldkwaliteit
- De tegenprestatie ingevolge het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu verdient nadere uitwerking.
- Een flora- en faunaonderzoek, een voortoets N2000 (mag ook onderdeel (gebiedsbescherming) in FF-onderzoek zijn), een landschappelijke inpassing, mogelijk inclusief meerwaarde in kader GKM, een compensatieplan in kader van Boswet (de Boswet geeft aan dat dit verplicht deel moet uitmaken van het plan) worden van initiatiefnemer gevraagd.
- Milieukundige onderzoeken op het gebied van in ieder geval bodemkwaliteit en geluid van wegverkeer vanuit de rijksweg (N271) dienen te worden verricht.
- Bij uitbreiding van verharde oppervlakte dient hemelwater en afvalwater te worden gescheiden, waarbij hemelwater bij voorkeur wordt geïnfiltreerd op eigen terrein.
- Met initiatiefnemer dient een exploitatieovereenkomst inclusief een planschadeverhaalsovereenkomst te worden gesloten.

Bij dit ambtelijk advies plaatst de Regiekamer de volgende kanttekeningen. Als gevolg van het bestuurlijk standpunt van 23-01-2013 is de focus komen te liggen op het zo mogelijk medewerking verlenen aan het plan (ja, mits...). Daarbij is sindsdien de aandacht gelegd bij het onderzoek naar de geschiktheid van de locatie voor excellent wonen voor wat betreft de landschappelijke inpassing, de situering en oriëntatie van de woning, alsmede het aspect 'geluidhinder wegverkeer'. Andere zaken, zoals het volkshuisvestelijke aspect zijn daardoor niet meer belicht en ook in de communicatie naar initiatiefnemer niet onder de aandacht gebracht.

Het (negatieve) ambtelijke advies ten aanzien van 'Volkshuisvesting' d.d. 09-01-2013 heeft aan urgentie niet ingeboet. Sinds begin 2013 is er juist meer bewustwording ten aanzien van de demografische ontwikkeling en de transitieopgave ten aanzien van de bestaande woningvoorraad. Deze bewustwording komt tot uiting in de Regionale Structuurvisie Wonen (Regio Noord-Limburg) die momenteel wordt voorbereid. Daarin zullen keuzes gemaakt moeten worden met mogelijk grote financiële consequenties voor de gemeente dan wel voor bestaande harde bouwplannen (planologisch geregelde dan wel bouwplannen waarover afspraken zijn gemaakt waarop een ontwikkelaar zich kan beroepen).

Wethouder

PH d.d. 13-10-2014:

Wethouder kan instemmen met go onder voorwaarden vanuit nieuwe behandeling regiekamer. Kan door t.b.v. principe uitspraak college. Graag duidelijk verwoorden in collegevoorstel alle voorwaarden waar nog aan voldaan moet worden (o.a. GKM, flora en fauna en criteria excellent wonen). Tevens duidelijk benoemen dat excellent wonen (landgoederen) wordt gezien als bijzondere wooninvulling die niet concurreert met reguliere woningmarkt en/of Ruimte voor Ruimte kavels. Locatie Smelenweg betreft eerste invulling van excellent wonen en kan gezien worden als een proeftuin.

Regisseur: MN

PH: JW